04-236 MCE 8 pages colocation V 26/04/06 10:42 Page 2

La Colocation mode d'emploi

Maison de la consommation et de l'environnement

La colocation a de plus en plus de succès. Elle présente des avantages : convivialité, économie, apprentissage de la vie collective... Mais elle peut aussi poser des problèmes car il n'existe pas de réglementation spécifique à la colocation et les pratiques peuvent varier d'un loueur à un autre.

Quel cadre réglementaire ?

S'il s'agit d'**un logement vide** : le logement est loué pour une période de 3 ans (loi de 1989). S'il s'agit d'**un meublé** loué après le 20 janvier 2005, un contrat (bail) écrit est obligatoire. Sa durée est de 1 an tacitement renouvelable.
Si le loueur est un étudiant, la durée peut être réduite à 9 mois. Dans ce cas la reconduction tacite est inapplicable. La colocation en meublé est peu répandue.

La sous-location... à proscrire !

Tous les occupants figurent au bail c'est une colocation, la forme la plus protectrice pour les occupants qui ont tous les mêmes droits.

Une seule personne figure au bail et reloue à d'autres des chambres dans le logement : c'est une sous-location. Or, la sous-location est interdite sauf accord écrit du propriétaire.

- Le locataire qui sous-loue sans autorisation peut voir son bail résilié immédiatement. En outre, il n'a aucun moyen de pression sur un sous-locataire qui refuserait de participer financièrement aux dépenses du logement ou en cas de dégradations du logement.
- Les sous-locataires n'ont aucun droit et peuvent du jour au lendemain se voir mis à la porte du logement. De plus, ils ne pourront prétendre à aucune aide au logement.

Dessins : Gérard Gautier - Création et réalisation : Esprit Graphique F. Fullenwarth - Impression : www.hautsdevilaine.com

mce

LA COLOCATION MODE D'EMPLOI

Qui doit signer le bail ?

Tous les colocataires. En cas d'arrivée d'un colocataire en cours de bail, il faut signer **un avenant au bail.** Ainsi, les **droits** et **les obligations sont les mêmes pour tous.** Un colocataire dont le nom n'apparaît pas au bail est un simple occupant, sans droit, voire dans une situation illégale. (voir sous-location).
Pour bénéficier d'aides au logement, il est nécessaire de justifier de sa condition de locataire.

La clause de solidarité

C'est une **garantie pour le propriétaire de toucher le loyer. Elle lie les colocataires entre eux.** Tous sont tenus de régler les loyers et les charges : chacun peut être amené à en payer la totalité. Cela vaut même pour le colocataire qui quitterait le logement avant la fin du bail ; il reste redevable des impayés jusqu'à son expiration.

Non obligatoire, une clause de solidarité figure presque toujours au bail d'une colocation.
Lorsque le contrat ne fait pas état de solidarité entre les colocataires, chacun est seulement responsable de sa quote-part.

Attention :
même si la formule « clause de solidarité » ne figure pas sur le bail, elle peut être explicitée sous une autre forme, par exemple « chaque locataire est responsable de la totalité du loyer et autres frais liés à la location jusqu'à la fin du bail ».

Qu'est-ce que la caution ?

C'est une personne (en général les parents) ou un organisme qui prend **l'engagement de payer à la place d'un locataire** s'il ne peut régler lui-même sa dette. La caution est en principe simple : elle n'engage que sur la quote-part du colocataire concerné et sur la durée du bail. **Mais le plus souvent la caution est solidaire.** La personne caution s'engage alors à payer les loyers et charges pour l'ensemble des colocataires.

Non obligatoire, **la caution est quasi systématiquement demandée par les propriétaires**.

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est **égal au maximum à 1 mois de loyer hors charges et payés, pour la durée du bail, à l'entrée dans les lieux. Il doit être restitué dans un délai de 2 mois au plus après la fin de la location.** Le montant du dépôt de garantie pourra être amputé de sommes restant dues au bailleur, soit au titre de loyer ou des charges, soit au titre de remise en état du logement. Le propriétaire doit justifier des sommes retenues. A défaut de restitution dans le délai légal sans justification, le dépôt de garantie produit des intérêts au taux légal.
Il est partagé entre les colocataires inscrits au bail.

Il doit être **établi de façon très détaillé à l'entrée dans le logement comme à la sortie.** Il ne faut pas hésiter à tout noter (tache sur la moquette, trous de punaises...). C'est la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie qui déterminera si les locataires sont responsables de dégradations et s'ils doivent contribuer à la remise en état du logement.
L'état des lieux doit être **réalisé sur place en présence de toutes les parties,** le propriétaire (ou son représentant qui peut être une agence) et les locataires, si possible tous présents lors des états des lieux. Il doit être **établi en 2 exemplaires signés sur place. Chaque partie doit repartir avec son exemplaire.**

Attention :
- un état des lieux de sortie, à savoir celui établi avec l'occupant précédent du logement, ne doit pas servir d'état des lieux d'entrée pour les nouveaux locataires ;
- ne pas accepter qu'une copie de l'état des lieux soit envoyée plus tard au lieu d'être remise tout de suite ;
- l'état des lieux ne peut pas être facturé au locataire sauf s'il est établi par un huissier commandé avec l'accord ou à la demande du locataire ;
- si un des colocataires quitte le logement avant le terme du bail, a priori aucun état des lieux ne sera effectué, le logement étant encore occupé par les autres locataires.

04-236 MCE 8 pages colocation V 26/04/06 10:42 Page 5

La fixation du loyer

S'il s'agit d'un logement vide, le loyer est **fixé librement à la signature du bail.** Ensuite, il évolue chaque année selon l'indice moyen du coût de la construction publié par l'Insee.
Si le logement est un meublé, le loyer est fixé librement au début du bail et comprend souvent les charges. Il ne peut évoluer pendant la durée du bail.

Les charges locatives

En plus du loyer, les locataires devront s'acquitter de charges pour l'utilisation de l'antenne collective, ascenseur, chauffage collectif, minuterie... Ces **charges** peuvent être **payées mensuellement** (provision sur estimation) et **régularisées une fois par an.** Un décompte précis des charges doit être remis par le propriétaire et les justificatifs tenus à disposition des locataires.

La quittance de loyer

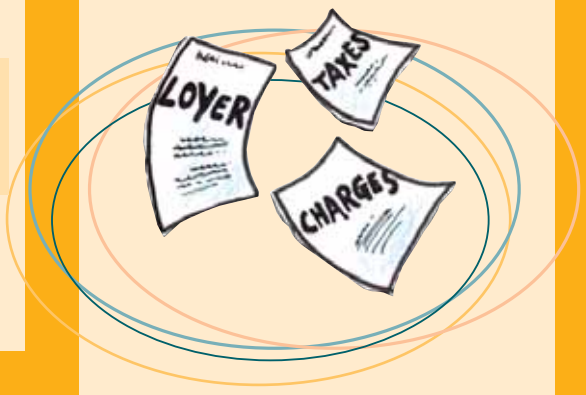
Une quittance de loyer doit être remise gratuitement au locataire qui en fait la demande. Elle doit détailler les sommes versées : loyer, charges locatives.
En cas de demande d'aide au logement, cette quittance sera réclamée par les services d'aides.

Attention :
en cas d'envoi à domicile de la quittance de loyer, des frais sont souvent facturés au locataire.

Peut-on quitter le logement en cours de bail ?

Un **colocataire peut donner congé à tout moment** à condition de respecter un préavis de 3 mois, sauf cas particuliers, et de prévenir le propriétaire par lettre recommandée avec AR. Les autres colocataires pourront rester dans le logement jusqu'à la fin du bail, celui-ci ne devant pas comporter de clause de résiliation pure et simple en cas de départ d'un occupant.
Par contre, pour récupérer sa quote-part du dépôt de garantie, le colocataire devra attendre l'expiration du bail et en cas de clause de solidarité, il pourra être tenu de régler de futurs impayés au propriétaire.

Attention :
en cas de départ d'un colocataire, le loueur n'est pas tenu d'accepter le remplaçant proposé.



La fin du bail

Le bailleur ne désirant pas renouveler la location doit adresser, **à la fin du bail, un congé à chacun des colocataires** par lettre recommandée avec A.R. Il ne peut le faire que pour l'un des motifs déterminés par la loi et en respectant le préavis légal.

L'assurance du logement

Il est obligatoire d'assurer son logement contre les risques locatifs et de fournir une attestation d'assurance au bailleur chaque année. Concernant la colocation, **il est préférable de prendre ensemble une même assurance** (chez le même assureur) pour le logement. En cas de sinistre, cela permet d'éviter les éventuels conflits entre assureurs.

La taxe d'habitation

Cet impôt local varie selon les caractéristiques du logement, du quartier... Il est dû dès lors que le logement est occupé au 1er janvier de l'année. La taxe est à payer pour l'année entière, même s'il y a déménagement en cours d'année.

Dans le cas d'une colocation où tous les résidants figurent au bail, une seule taxe est établie aux noms de tous les occupants. Les colocataires sont solidairement responsables du paiement. Chaque colocataire peut payer individuellement sa quote-part, le mieux étant de regrouper les paiements.
Il est possible d'obtenir un allégement de cette taxe. **Mais attention,** tous les occupants doivent avoir établi leur déclaration de revenus à l'adresse du logement et l'allégement ne sera possible que si tous remplissent les conditions de revenus. Reste alors le recours gracieux.

Les frais d'agence ou de notaire

Les frais d'agence (7 à 9 % du loyer annuel) ou de notaire (50 à 75 % du loyer mensuel) sont liés au logement et non au nombre de personnes qui l'occupent. Ces frais seront partagés entre les colocataires et une facture devra être remise à chacun d'eux. En cas de départ d'un colocataire, la rédaction d'un avenant sera le plus souvent facturée à son remplaçant.

Attention :
La rédaction d'un avenant au bail ne doit pas justifier de nouveaux frais d'agence ou de notaire pour l'ensemble des colocataires.

Les aides au logement

Selon la situation et les ressources de chacun, des **aides financières** (Aide personnalisée au logement, Allocation au logement social) **peuvent être attribuées** par la Caisse d'allocations familiales. S'il remplit les conditions, un colocataire peut demander à en bénéficier. Sera prise en compte sa quote-part du loyer.

L'aide Loca Pass propose gratuitement

- une avance du dépôt de garantie demandé par le bailleur,
- une caution solidaire en garantie des loyers et des charges.

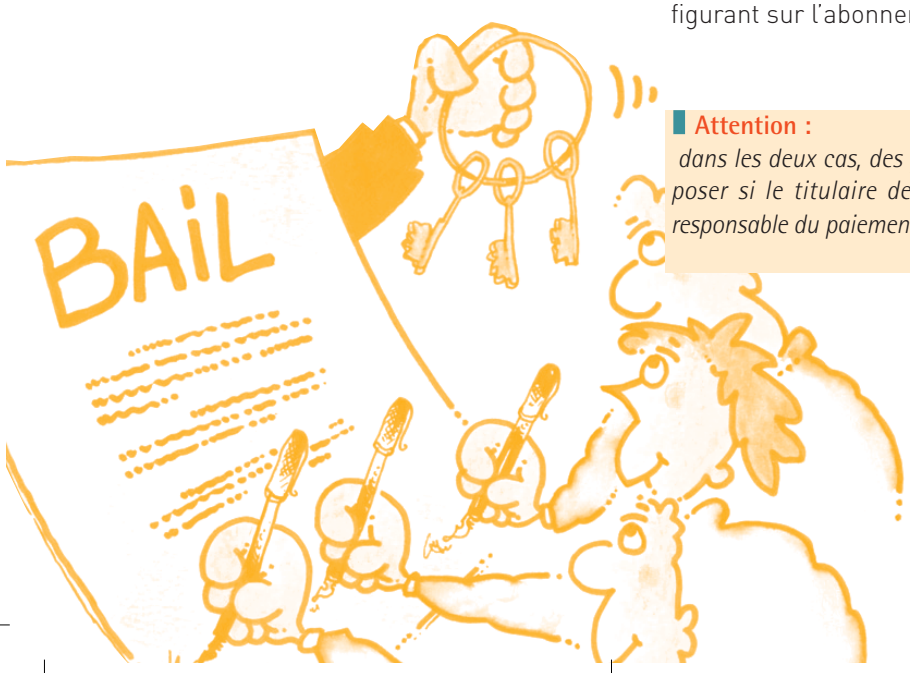
Modalités : www.loca-pass.com

Eau, gaz, électricité

Il faudra souscrire un abonnement pour obtenir eau, électricité et gaz. Quelles sont les pratiques de ces entreprises ?

Fourniture d'eau : par exemple la Compagnie Générale des Eaux, en cas de colocation officielle, peut ouvrir un abonnement aux noms de l'ensemble des colocataires. Mais la facture ne pouvant être morcelée, elle sera adressée au nom d'une seule personne désignée par les colocataires. En cas de défaillance de paiement, la C.G.E. se retournera en principe contre tous les colocataires.

E.D.F. – G.D.F. : en principe, à un abonnement correspond un titulaire. Pour autant, lors d'une colocation officielle et à la demande des occupants, l'entreprise peut établir l'abonnement aux noms de tous les colocataires. Mais en cas de défaillance de paiement, E.D.F. - G.D.F.se retournera contre la première personne figurant sur l'abonnement.



Attention :
dans les deux cas, des problèmes peuvent se poser si le titulaire de l'abonnement ou le responsable du paiement part en cours de bail.

04-236 MCE 8 pages colocation V 26/04/06 10:42 Page 8

Ce qu'il faut vérifier auprès du bailleur

Avant de s'engager dans une collocation se faire préciser clairement les points suivants et si possible les faire inscrire au bail :

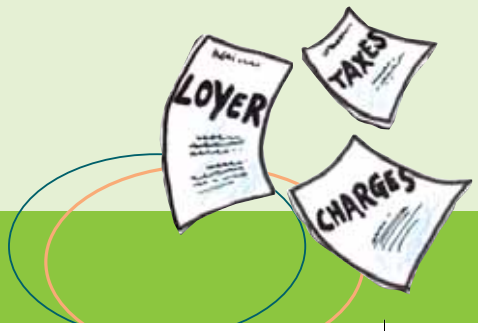
1. Tous les colocataires sont-ils signataires du bail ?
Y a-t-il un colocataire référent ?

2. Le bail comporte t-il une clause de résiliation en cas de départ d'un des colocataires ?
- un colocataire partant peut-il être remplacé avec l'accord du loueur ?
- dans ce cas, y a-t-il systématiquement rédaction d'un avenant au bail ?
- cette situation engendre t-elle des frais ? Qui les supporte : le nouvel arrivant ? Tous les colocataires ?
- un nouvel état des lieux est-il établi ? Y a-t-il un coût ? Qui le supporte ?
- la part du dépôt de garantie versée par le partant lui est-elle restituée ?

3. À la demande des colocataires, une quittance de loyer est-elle établie pour chacun d'entre eux ?

4. Comment est établi l'état des lieux ? Sur place avec tous les colocataires présents ? Est-il signé par tous les colocataires ? En cas de dégradations des lieux, vers qui le bailleur se retournera t-il : tous les colocataires ou un seul d'entre eux ?

5. Comment le paiement du loyer doit t-il s'effectuer : un seul paiement ou chacun paie-t-il sa quote-part ?



04-236 MCE 8 pages colocation V 26/04/06 10:42 Page 1

LE PACTE DE COLOCATION

Pour éviter les conflits internes : le pacte de colocation

Poser par écrit les règles de vie à l'intérieur de l'appartement peut servir en cas de conflits.

Par exemple :

- quelles sont les parties de vie privée et celles de vie commune ?
- peut-on avoir un chat, un chien, un serpent... ?
- comment organiser les tâches ménagères (établir un planning) ?
- peut-on recevoir ou héberger une tierce personne, combien de temps ?
- quelles sont les dépenses communes (ménage, alimentaires, charges...), faire une liste.
- établir une caisse commune, les modalités des appels de fonds.
- fixer les conditions de la « fête » dans l'appartement, pour que ceux qui veulent travailler le puissent.
- fixer les conditions d'utilisation du matériel commun et privatif (meubles, TV, ordinateur...) et de leur remplacement si il y a casse.
- établir les modalités de départ et d'arrivée d'un colocataire.
- établir les modalités de paiement des charges communes (eau, électricité, redevance TV,...).
- etc.

Ce document doit être signé par tous les colocataires.

La colocation... source d'économies ?

Pas toujours vrai. Une chambre en colocation coûte souvent aussi cher qu'un studio. Par contre, les économies peuvent se faire sur la vie quotidienne (achats alimentaires et ménagers communs, presse...) et sur certaines charges : redevance TV, eau, électricité au moins sur les abonnements.

L'intérêt de la colocation est de gagner en confort avec plus d'espace pour vivre, et en convivialité, si tout se passe bien. C'est un bon apprentissage de la vie sociale.

L'inconvénient est une perte d'indépendance et d'intimité.

En tout cas, il faut bien réfléchir avant de s'engager dans la colocation.

Dessins : Gérard Gautier - Création et réalisation : Esprit Graphique F. Fullenwarth - Impression : www.hautsdevilaine.com

mce

Maison de la consommation et de l'environnement
48 boulevard Magenta 35000 Rennes - tel : 02 99 30 35 50 - **http://www.mce-info.org**

En cas de probème venez rencontrer une association

Mai 2006

Avec le soutien financier de la Direction de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes.